



**zuidstad**  
makeleers



3083 NH ROTTERDAM

# WALCHERSESTRAAT 77 A



BIEDEN VANAF € 200.000 K.K.



51 m<sup>2</sup> wonen



2 slaapkamers



1940



1e woonlaag





## OVER ONS

# DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.

En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

## ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op

**[zuidstad.nl](https://zuidstad.nl)**



## CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## OVERDRACHT

Bieden vanaf	€ 200.000 k.k.
Oplevering	Kan snel!

## BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1940
Soort Dak	Zadeldak

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	51 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Inhoud	167 m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Buitenzonwering, tv kabel

## ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha 2016

# BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



## KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie H, nr. 2801, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 76,85 per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

## BUITENRUIMTE

Ligging	In centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	20 m <sup>2</sup> (331 cm diep en 618 cm breed)
Ligging Tuin	West
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



# LEES ALLES OVER WALCHERSESTRAAT 77 A



## ZOEK JE JE EIGEN KOOPHUIS MET TUIN?

Dan is dit een kanshebber! De Walchersestraat 77-A is een 3-kamer benedenwoning van een appartementencomplex wat is gelegen direct achter Zuidplein. Je krijgt de beschikking over een woonkamer tussen de 2 royale slaapkamers, een functionele keukenruimte en een badkamer met toilet. Een pré is de fijne achtertuin die is gelegen op het westen met een houten schuur.schuur. prijs is bieden vanaf € 200.000,- K.K. Welkom in het Hart van Zuid!

De Walchersestraat ligt vlak bij het Amelandseplein, groentewinkel De Westlandse Tuin, meerdere bushaltes en het Hart van Zuid. Dit gebied kenmerkt zich vandaag de dag door de vele ontwikkelingen die plaats hebben gevonden en waar nog steeds hard aan wordt gewerkt. Zo is de evenementenhal Ahoy uitgebreid, is er een 50-meter bad en het Kunstenpand met theater en bibliotheek zijn gerealiseerd. Ook zijn er leuke tentjes te vinden. Winkelcentrum Zuidplein met het bus- en metrostation ondergaan een metamorfose en er wordt een gezellige wandelpromenade gecreëerd. Verder is een pré dat je vanuit de woning zo het welbekende en grootste stadspark van Nederland in wandelt, genaamd het Zuiderpark.

Benieuwd naar wat jou mogelijkheden zijn? Maak dan snel een afspraak om de woning te komen bekijken.

### Indeling:

- \* Eigen woningentree middels open portiek op de begane grond; hal met open verbinding naar de woonkamer.
- \* Woonkamer voorzien van parketvloer, toegang

tot alle overige vertrekken. Gang met de meterkast welke is voorzien van de wasmachineaansluiting en een vaste kast.

- \* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van parketvloer en vaste wastafel.
- \* Badkamer voorzien van lichte betegeling, doucheruimte en duoblok-toiletopstelling.
- \* Keukenruimte voorzien van tegelvloer en betegelde achterwand, lichte keukenopstelling met losse apparatuur en een deur naar de achtertuin.
- \* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van tapijtvloer, vaste wastafel met meubel, inbouwkast en deur naar de tuin.

\* Achtertuin gelegen op het westen, voorzien van bestrating en houten schuur (ca. 5 m<sup>2</sup>) met toegang tot het achterpad.

### Algemeen:

- \* Eigen grond.
- \* Energielabel C, geldig tot 10 mei 2031.
- \* De wijk Carnisse valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- \* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- \* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Remeha, 2016).

**BIEDEN VANAF € 200.000 K.K.**



# LEES ALLES OVER WALCHERSESTRAAT 77 A



- \* De achterzijde is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
- \* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- \* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- \* Wonen ca. 51 m<sup>2</sup>
- \* Externe bergruimte ca. 5 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud ca. 167 m<sup>3</sup>

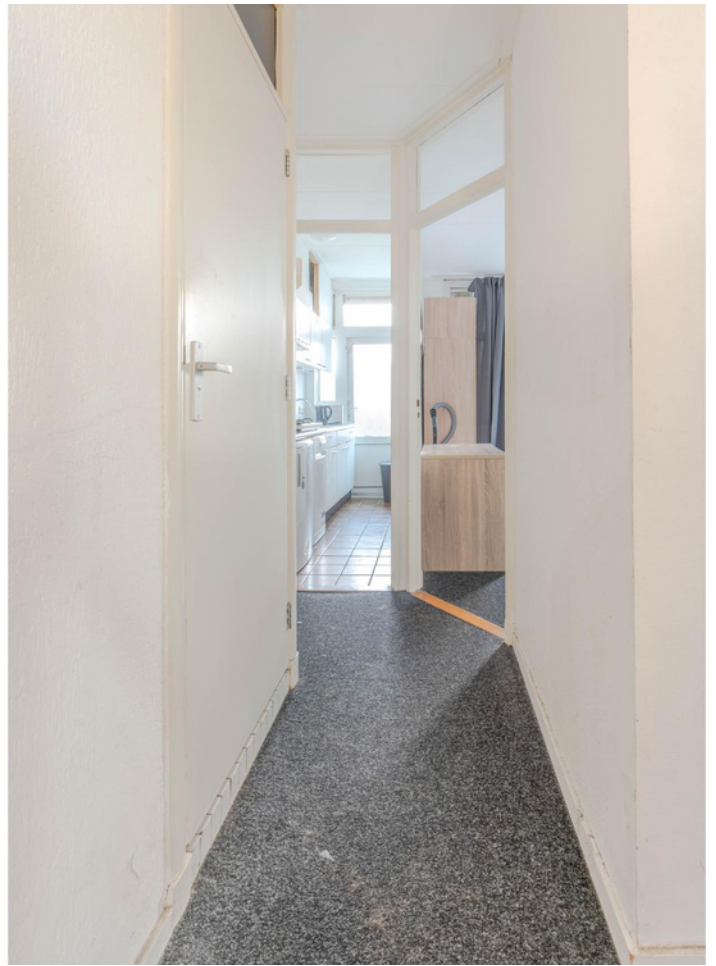
Bijdrage V.v.E. : € 76,85 per maand  
Bouwjaar woning : 1940  
Oplevering : Kan snel!



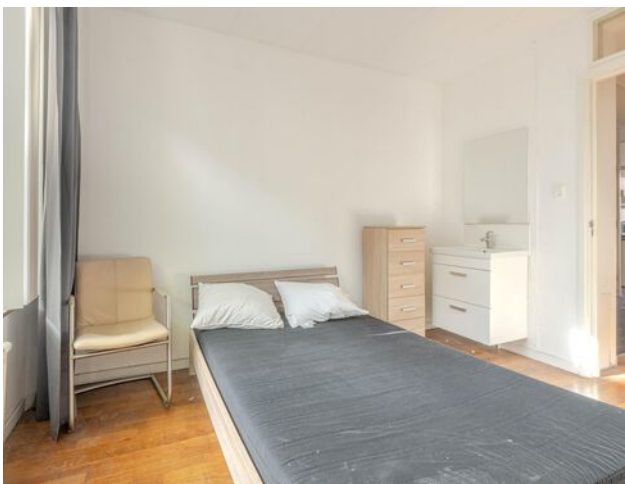
WELKOM IN  
HET HART VAN ZUID!







DE HAL IS IN OPEN  
VERBINDING MET DE  
WOONKAMER













DE ACHTERTUIN IS  
GELEGEN OP HET  
WESTEN



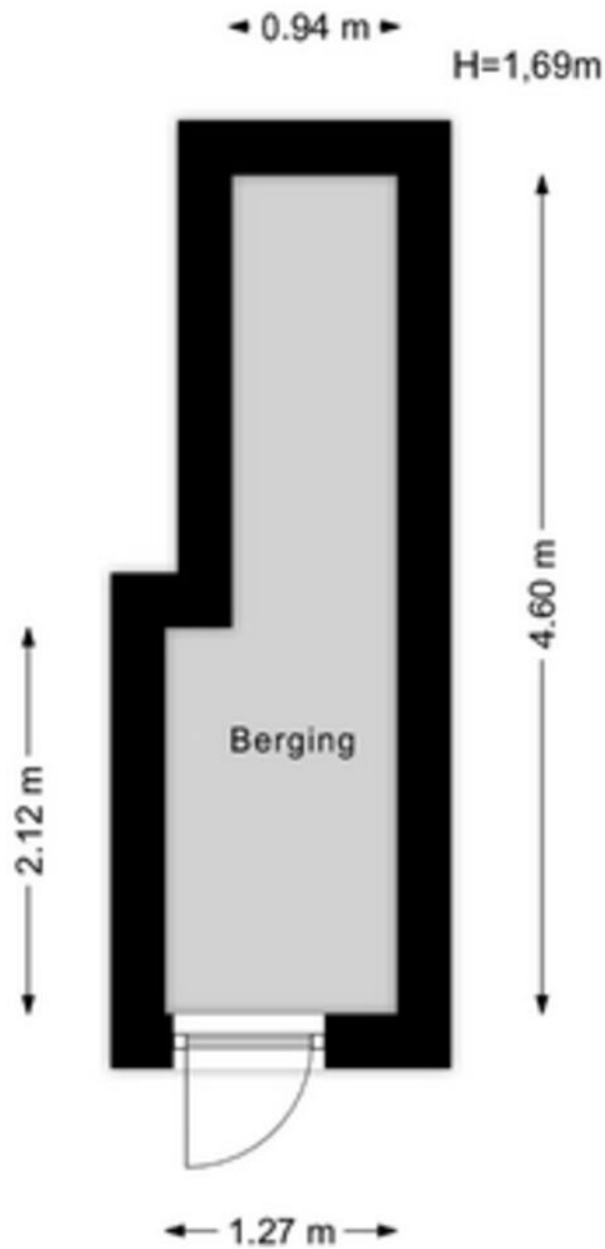
# PLATTEGROND - BEGANE GROND



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.



# PLATTEGROND - SCHUUR



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.



VEELZIJDIGE WIJK,  
DIRECT ACHTER  
ZUIDPLEIN.

CHARLOIS, CARNISSE

# CARNISSE



Woon je in Carnisse, dan is het Zuiderpark (het grootste stadspark van Nederland) 'je achtertuin'. Een centrale wijk, direct achter winkelcentrum en metro- en bus station Zuidplein. Veel voorzieningen zijn op loopafstand. Zwemmen, shoppen, Ahoy, theater Zuidplein, binnen enkele minuten sta je waar je zijn wilt.

De woningvoorraad bestaat vooral uit twee- en driekamerwoningen, waardoor er relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens wonen: ongeveer 75%. De vooroorlogse wijk is van alle gemakken voorzien en is voor veel jonge mensen het beginpunt van hun wooncarrière. Carnisse zit in de lift. De komende jaren wordt er veel geïnvesteerd en gebouwd in de wijk. Ontdek de verrassend groene straten en singels!





# DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS





# MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.



## STAP 1

### EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoopmakelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!



## STAP 2

### DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.



## STAP 3

### DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.



## STAP 4

### DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

IIII NWWW



Vragen over onze werkwijze?

✉ [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

☎ 010 - 2404142





# PASSEND financieel advies



[www.zuidstadfp.nl](http://www.zuidstadfp.nl)

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40  
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam  
[slinge@zuidstadfp.nl](mailto:slinge@zuidstadfp.nl)

 **zuidstad**  
financiële planning





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

## ZUIDSTAD MAKELAARS



STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM  
010-240 41 42 | [info@zuidstad.nl](mailto:info@zuidstad.nl)

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van  
makelaars en taxateurs

